

FECHA: 18/10/2022

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:

CLAVE DE COTIZACIÓN	FMTY
RAZÓN SOCIAL	BANCO INVEX, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO
LUGAR	Ciudad de México

ASUNTO

HR Ratings revisó al alza la calificación en escala local de HR AA a HR AA+, así como la calificación en escala global de HR BBB- (G) a HR BBB (G) manteniendo la Perspectiva Estable para la emisión FMTY 20D.

EVENTO RELEVANTE

Ciudad de México (18 de octubre de 2022) - HR Ratings revisó al alza la calificación en escala local de HR AA a HR AA+, así como la calificación en escala global de HR BBB- (G) a HR BBB (G) manteniendo la Perspectiva Estable para la emisión FMTY 20D.

La revisión al alza de las calificaciones de la emisión de Fibra MTY (el Fideicomiso y/o FMTY) se basa en la generación de FLE durante el periodo proyectado, que proyectamos llegará a niveles de P\$1,362 millones (m) durante los últimos doce meses (UDM) al 2T27. Lo anterior es parte de la estabilidad operativa proyectada para el portafolio de inmuebles, que arrojó niveles de ocupación esperados durante UDM 2027 de 93.8% (vs. 91.6% UDM al 2021), ingresos de P\$2,493m (vs. P\$1,430m) y de NOI de P\$2,246m (vs. P\$1,280m). Asimismo, nuestros escenarios consideran que la estructura de deuda a tasa fija (considerando el swap de tasa de interés) y la amortización más próxima serán en 2026. Para los siguientes años esperamos que la Empresa continúe con su estrategia de crecimiento y adquisición de propiedades (28 durante el periodo 2022-2027), por lo que estimamos que el ABR (Área Bruta Arrendable) alcanzará 1,406,178m² en el 2027 (vs. 818,864 m² en 2021). Como resultado del crecimiento del portafolio, la tendencia positiva en la generación de FLE, así como la estructura del Fideicomiso, resultarán niveles de DSCR promedio de 3.5x y DSCR con Caja 12.6x (2022-2027). Los principales supuestos son:

La emisión de los Certificados Bursátiles con clave de pizarra FMTY 20D se emitió por un monto de hasta US\$100m a un plazo aproximadamente de 7 años a partir de su fecha de colocación, a tasa de interés anual fija y con una amortización total del principal en su fecha de vencimiento. La emisión se realizó al amparo del programa de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo con carácter revolvente por hasta P\$10,000m en forma combinada o su equivalente en USD o en unidades de inversión. El 13 de Julio de 2021, Fibra MTY llevó a cabo la reapertura CEBURE FMTY 20D por US\$115m.

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

Expansión del Portafolio y desempeño. Al cierre del 2T22, el portafolio de FMTY tenía 60 propiedades, con un ABR de 818,864 m² (+9.2% vs. 749,564m² al 2T21). Lo anterior como consecuencia de las adquisiciones de Ciénega 2 (ABR de 30,194m²) y Ciénega 3 (ABR de 30,087m²) durante el 4T21, así como la ampliación del Portafolio Providencia por 9,019m².

Generación Constante FLE. Al 2T22, FMTY generó FLE de P\$1,074m (+54.3% vs. P\$696m al 2T21 y +28.6% vs. P\$835m del escenario base), derivado de los resultados operativos alcanzados durante el periodo y, requerimientos de capital de trabajo estables. El Fideicomiso ha logrado incrementar sus ingresos (P\$1,430m al UDM 2T22 vs. P\$1,303m UDM al 2T21) como resultado de las adquisiciones, los incrementos en rentas y el factor de ocupación (90.5% al 2T21 a 91.7% al 2T22).

Estructura de Deuda a Largo Plazo. El Fideicomiso reportó una deuda neta de P\$4,300m al 2T22 (+33.4% vs. P\$3,224m al 2T21), como resultado de las disposiciones de US\$50m al 4T21 de un crédito sindicado por un monto total de US\$150m a un plazo de cinco años con un único pago al vencimiento.

Expectativas para Periodos Futuros

FECHA: 18/10/2022

Crecimiento en ABR. Estimamos un crecimiento de ABR del segmento industrial de 167,832m² durante 2023, 125,874m² para 2024 y 2025 (cada año), mientras que para 2026 y 2027 se espera 63,937m² al año en el segmento industrial y 20,930m² al año en el segmento de oficinas, lo que resultará en un ABR total de 1,406,178m² para 2027 (TMAC de 2021-2027 de 9.4%).

Ingresos. Se proyecta un TMAC 2021-2027 de ingresos de 12.4%, alcanzado un total de ingresos de P\$2,638m para 2027. Esto como resultado del crecimiento de ABR esperado, el incremento en rentas en línea a la inflación, y un factor de ocupación promedio de 93.1% para 2027.

Apalancamiento. Esperamos un LTV promedio de 31.9% para los años proyectados (2022-2027), resultado de la contratación de deuda adicional (P\$4,504m para 2027) para financiar las adquisiciones esperadas por el Fideicomiso de acuerdo con su plan de expansión. De igual forma, esperamos que el Fideicomiso incurra en deuda adicional por US\$129m en 2026 y US\$189m en 2027 para amortizar tanto el crédito sindicado por US\$150m durante el 4T26, así como la emisión FMTY20D por US\$215m al 4T27.

Factores adicionales considerados

Financiamiento de Adquisiciones mediante Deuda. La calificación incorpora un ajuste negativo a la calificación como resultado de la estrategia de expansión de los próximos años, lo cual podría impactar las métricas de apalancamiento. Proyectamos que las adquisiciones sean financiadas 100% con deuda durante 2024 y 2025 para llegar a una proporción de 30% deuda y 70% capital.

Factores ESG. HR Ratings asignó la etiqueta Superior con relación al Factor Ambiental, debido al desempeño mostrado por FMTY los UDM 2T22 al ser la primera Fibra en México en alcanzar la Certificación Edge Advanced, debido a su ahorro sobresaliente en agua, energía y materiales. De igual forma, FMTY logró alcanzar el reconocimiento Green Lease Leader nivel plata.

Factores que podrían subir la calificación

Mayor generación de FLE y Menor Apalancamiento. Bajo un escenario en donde el Fideicomiso presente mayores resultados operativos y esto se vea reflejado en niveles promedio de DSCR por encima de 2.1x de manera sostenida y un LTV promedio por debajo de 25%, la calificación podría revisarse al alza.

Factores que podrían bajar la calificación

Incremento en niveles de deuda. Si el Fideicomiso lleva a cabo su estrategia de crecimiento utilizando 100% deuda, la métrica de apalancamiento mostraría un deterioro. Si esto resulta en niveles de LTV por encima de 37% en promedio para el periodo proyectado, la calificación podría revisarse a la baja.

Anexo - Escenario Base incluido en el documento adjunto

Anexo - Escenario de Estrés incluido en el documento adjunto

Contactos

Heinz Cederborg
Director de Corporativos / ABS
Analista Responsable
heinz.cederborg@hrratings.com

Martha González
Analista de Corporativos
martha.gonzalez@hrratings.com

FECHA: 18/10/2022

Elizabeth Martínez
Asociada de Corporativos
elizabeth.martinez@hrratings.com

México: Guillermo González Camarena No. 1200, Piso 10, Colonia Centro de Ciudad Santa Fe, Del. Álvaro Obregón, C.P. 01210, Ciudad de México. Tel 52 (55) 1500 3130.
Estados Unidos: One World Trade Center, Suite 8500, New York, New York, ZIP Code 10007, Tel +1 (212) 220 5735.

La calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V. a esa entidad, emisora y/o emisión está sustentada en el análisis practicado en escenarios base y de estrés, de conformidad con la(s) siguiente(s) metodología(s) establecida(s) por la propia institución calificadora:

Metodología de Deuda Quirografaria y de Flujos Futuros Dependientes de Corporativos, agosto 2021.
Criterios Generales Metodológicos, enero 2022.

Para mayor información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar <https://www.hrratings.com/es/methodology>

Información complementaria en cumplimiento con la fracción V, inciso A), del Anexo 1 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones calificadoras de valores.

Calificación anterior FMTY 20: HR AA | Perspectiva Estable

FMTY 20D (G): HR BBB- (G) | Perspectiva Estable

Fecha de última acción de calificación FMTY 20: 6 diciembre 2021

FMTY 20D (G): 4 mayo 2022

Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación. 4T14-2T22

Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas Información trimestral interna y anual dictaminada por Deloitte y EY (2022)

Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso). N/A

HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores. (en su caso) N/A

HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings), es una institución calificadora de valores autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) como una Nationally Recognized Statistical Rating Organization (NRSRO) para los activos de finanzas públicas, corporativos e instituciones financieras, según lo descrito en la cláusula (v) de la Sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act de 1934 y certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA).

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad o emisor, o en su nombre, y por lo tanto, HR Ratings ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. En nuestra página de internet www.hrratings.com se puede consultar la siguiente información: (i) El procedimiento interno para el seguimiento a nuestras calificaciones y la periodicidad de las revisiones; (ii) los criterios de esta institución calificadora para el retiro o suspensión del mantenimiento de una calificación, (iii) la estructura y proceso de votación de nuestro Comité de Análisis y (iv) las escalas de calificación y sus definiciones.

Las calificaciones y/u opiniones de HR Ratings de México S.A. de C.V. (HR Ratings) son opiniones con respecto a la calidad crediticia y/o a la capacidad de administración de activos, o relativas al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social, por parte de sociedades emisoras y demás entidades o sectores, y se basan exclusivamente en las características de la entidad, emisión y/u operación, con independencia de cualquier actividad de negocio entre HR Ratings y la entidad o emisora. Las calificaciones y/u opiniones otorgadas se emiten en nombre de HR Ratings y no de su personal directivo o técnico y no constituyen recomendaciones para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings, en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción II y/o III, según corresponda,

FECHA: 18/10/2022

de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores".

HR Ratings basa sus calificaciones y/u opiniones en información obtenida de fuentes que son consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información y no es responsable de cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el uso de esa información. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings han pagado una cuota de calificación crediticia basada en el monto y tipo de emisión. La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y, en su caso, la opinión sobre la capacidad de una entidad con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social podrán verse modificadas, lo cual afectará, en su caso, al alza o a la baja la calificación, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de HR Ratings. HR Ratings emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadora www.hrratings.com, donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.

Las calificaciones y/u opiniones que emite HR Ratings consideran un análisis de la calidad crediticia relativa de una entidad, emisora y/o emisión, por lo que no necesariamente reflejan una probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de una entidad o emisora para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago, con lo cual los acreedores y/o tenedores se ven forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante lo anterior, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés como complemento del análisis elaborado sobre un escenario base. Los honorarios que HR Ratings recibe por parte de los emisores generalmente varían desde US\$1,000 a US\$1,000,000 (o el equivalente en otra moneda) por emisión. En algunos casos, HR Ratings calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular por una cuota anual. Se estima que las cuotas anuales varíen entre US\$5,000 y US\$2,000,000 (o el equivalente en otra moneda).

MERCADO EXTERIOR